



EMLAK KONUT GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Başkent_Emlak_Konutları_2.Etap_Projesi
Çankaya / ANKARA
2019/EMLAKGYO/042

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 01 Ekim 2019 tarih ve 042 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 08 Ekim 2019
Rapor Tarihi	: 11 Ekim 2019
Raporlama Süresi	: 3 iş günü
Rapor No	: 2019/EMLAKGYO/042
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden aşağıda adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca müşterinin talebi doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 14 adet ünitenin bağımsız bölüm bazında bilgi amaçlı olarak pazar değerleri rapor ekinde sunulmuştur.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: Başkent Emlak Konutları 2. Etap, İlbahar Mahallesi, Doğukent Caddesi, 29397 Ada, 10 ve 11 No'lu Parseller ile Doğukent Caddesi, 606. Sokak, 29401 Ada ve 10 No'lu Parsel, Çankaya / ANKARA
Tapu Bilgileri Özeti	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi'nde yer alan 29397 ada, 8.022,29 m ² yüzölçümlü "arsa" niteliğindeki 10 no'lu parsel, 19.494,80 m ² yüzölçümlü "arsa" niteliğindeki 11 no'lu parsel, 3.004,07 m ² yüzölçümlü "arsa" niteliğindeki 10 no'lu parsel
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	: 1/1000 ölçekli U.İ.P.'nda 29397 ada 10 parsel "Emsal (E): 2,00 - H _{max} : 70 m" yapılaşma şartlarında "Ticaret + Konut Alanı"; 29397 ada 11 parsel ise "Emsal (E): 2,00 - H _{max} : 70 m" yapılaşma şartlarında "Gelişme Konut Alanı", 29401 ada 10 parsel ise "Emsal (E): 0,30 - H _{max} : 12 m" yapılaşma şartlarında "Özel Rekreasyon Alanı" lejandına sahiptir.
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Üzerinde konut projesi geliştirilmesi

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

Projenin Mevcut Durumuna Göre Pazar Değeri	340.194.000,-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Pazar Değeri	344.013.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	7
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	18
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	18
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	19
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	20
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	20
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ	21
4.3.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	21
4.4.	TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	22
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	22
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	22
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	24
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE (PROJEYE) İLİŞKİN ANALİZLER	24
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	24
5.2.	PROJE PARSELLERİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ	25
5.3.	PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER	25
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	27
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	27
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	27
6.2.	PİYASA BİLGİLERİ.....	32
6.4.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	35
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	35
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	35
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	38
8. BÖLÜM	PROJENİN MEVCUT DURUMUNA GÖRE PAZAR DEĞERİ TESPİTİ.....	39
8.1.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	39
9. BÖLÜM	PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	41
9.1.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	41
10. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	45
10.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	45
11. BÖLÜM	SONUÇ	46

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ** : Başkent Emlak Konutları 2. Etap,
İlkbahar Mahallesi, Doğukent Caddesi,
29397 Ada, 10 ve 11 No'lu Parsel ile Doğukent Caddesi,
606. Sokak, 29401 ada 10 No'lu Parsel,
Çankaya / ANKARA
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 01 Ekim 2019 tarih ve 042 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 08 Ekim 2019
- RAPORUN TARİHİ** : 11 Ekim 2019
- RAPORUN NUMARASI** : 2019/EMLAKGYO/042
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor; Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca müşterinin talebi doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 14 adet ünitenin bağımsız bölüm bazında bilgi amaçlı olarak pazar değerleri rapor ekinde sunulmuştur.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faalliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 216 18 88
FAKS NO	: +90 (212) 216 19 99
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 350.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2 Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanmıştır. Ayrıca müşterinin talebi doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 14 adet ünitenin bağımsız bölüm bazında değerleri bilgi amaçlı olarak rapor ekinde sunulmuştur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar Değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değer takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

29397 Ada 10 No'lu Parsel

SAHİBİ	: Emlak Konut GYO A.Ş.
İLİ	: Ankara
İLÇESİ	: Çankaya
MAHALLESİ	: Mühye
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 29397
PARSEL NO	: 10
NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 8.022,29 m ²
YEVMIYE NO	: 74613
TAPU TARİHİ	: 03.10.2019

Not: Kat irtifakı kurulmuş olup henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir.

SIRA NO	BLOK NO	B.B. NO	KAT	B.B. NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	A	1	3.BODRUM KAT	KONUT	284 / 61176	82	8081
2	A	2	3.BODRUM KAT	KONUT	406 / 61176	82	8082
3	A	3	3.BODRUM KAT	KONUT	304 / 61176	82	8083
4	A	4	3.BODRUM KAT	KONUT	390 / 61176	82	8084
5	A	5	2.BODRUM KAT	KONUT	308 / 61176	82	8085
6	A	6	2.BODRUM KAT	KONUT	394 / 61176	82	8086
7	A	7	2.BODRUM KAT	KONUT	286 / 61176	82	8087
8	A	8	2.BODRUM KAT	KONUT	416 / 61176	82	8088
9	A	9	2.BODRUM KAT	KONUT	410 / 61176	82	8089
10	A	10	1.BODRUM KAT	KONUT	410 / 61176	82	8100
11	A	11	1.BODRUM KAT	KONUT	390 / 61176	82	8101
12	A	12	1.BODRUM KAT	KONUT	394 / 61176	82	8102
13	A	13	1.BODRUM KAT	KONUT	394 / 61176	82	8103
14	A	14	1.BODRUM KAT	KONUT	416 / 61176	82	8104
15	A	15	1.BODRUM KAT	KONUT	410 / 61176	82	8105
16	A	16	ZEMİN KAT	KONUT	412 / 61176	82	8106
17	A	17	ZEMİN KAT	KONUT	394 / 61176	82	8107
18	A	18	ZEMİN KAT	KONUT	396 / 61176	82	8108
19	A	19	ZEMİN KAT	KONUT	396 / 61176	82	8109
20	A	20	ZEMİN KAT	KONUT	418 / 61176	82	8110
21	A	21	ZEMİN KAT	KONUT	412 / 61176	82	8111
22	A	22	1.KAT	KONUT	412 / 61176	82	8112
23	A	23	1.KAT	KONUT	394 / 61176	82	8113
24	A	24	1.KAT	KONUT	396 / 61176	82	8114
25	A	25	1.KAT	KONUT	396 / 61176	82	8115
26	A	26	1.KAT	KONUT	418 / 61176	82	8116
27	A	27	1.KAT	KONUT	412 / 61176	82	8117

28	A	28	2.KAT	KONUT	416 / 61176	82	8118
29	A	29	2.KAT	KONUT	396 / 61176	82	8119
30	A	30	2.KAT	KONUT	400 / 61176	82	8120
31	A	31	2.KAT	KONUT	400 / 61176	82	8121
32	A	32	2.KAT	KONUT	422 / 61176	82	8122
33	A	33	2.KAT	KONUT	416 / 61176	82	8123
34	A	34	3.KAT	KONUT	416 / 61176	82	8124
35	A	35	3.KAT	KONUT	396 / 61176	82	8125
36	A	36	3.KAT	KONUT	400 / 61176	82	8126
37	A	37	3.KAT	KONUT	400 / 61176	82	8127
38	A	38	3.KAT	KONUT	422 / 61176	82	8128
39	A	39	3.KAT	KONUT	416 / 61176	82	8129
40	A	40	4.KAT	KONUT	418 / 61176	82	8130
41	A	41	4.KAT	KONUT	400 / 61176	82	8131
42	A	42	4.KAT	KONUT	402 / 61176	82	8132
43	A	43	4.KAT	KONUT	402 / 61176	82	8133
44	A	44	4.KAT	KONUT	426 / 61176	82	8134
45	A	45	4.KAT	KONUT	418 / 61176	82	8135
46	A	46	5.KAT	KONUT	418 / 61176	82	8136
47	A	47	5.KAT	KONUT	400 / 61176	82	8137
48	A	48	5.KAT	KONUT	402 / 61176	82	8138
49	A	49	5.KAT	KONUT	402 / 61176	82	8139
50	A	50	5.KAT	KONUT	426 / 61176	82	8140
51	A	51	5.KAT	KONUT	418 / 61176	82	8141
52	A	52	6.KAT	KONUT	422 / 61176	82	8142
53	A	53	6.KAT	KONUT	402 / 61176	82	8143
54	A	54	6.KAT	KONUT	406 / 61176	82	8144
55	A	55	6.KAT	KONUT	406 / 61176	82	8145
56	A	56	6.KAT	KONUT	428 / 61176	82	8146
57	A	57	6.KAT	KONUT	422 / 61176	82	8147
58	A	58	7.KAT	KONUT	422 / 61176	82	8148
59	A	59	7.KAT	KONUT	402 / 61176	82	8149
60	A	60	7.KAT	KONUT	406 / 61176	82	8150
61	A	61	7.KAT	KONUT	406 / 61176	82	8151
62	A	62	7.KAT	KONUT	428 / 61176	82	8152
63	A	63	7.KAT	KONUT	422 / 61176	82	8153
64	A	64	8.KAT	KONUT	426 / 61176	82	8154
65	A	65	8.KAT	KONUT	406 / 61176	82	8155
66	A	66	8.KAT	KONUT	410 / 61176	83	8156
67	A	67	8.KAT	KONUT	410 / 61176	83	8157
68	A	68	8.KAT	KONUT	432 / 61176	83	8158
69	A	69	8.KAT	KONUT	426 / 61176	83	8159
70	A	70	9.KAT	KONUT	426 / 61176	83	8160
71	A	71	9.KAT	KONUT	406 / 61176	83	8161
72	A	72	9.KAT	KONUT	410 / 61176	83	8162
73	A	73	9.KAT	KONUT	410 / 61176	83	8163
74	A	74	9.KAT	KONUT	432 / 61176	83	8164
75	A	75	9.KAT	KONUT	426 / 61176	83	8165
76	A	76	10.KAT	KONUT	428 / 61176	83	8166

77	A	77	10.KAT	KONUT	410 / 61176	83	8167
78	A	78	10.KAT	KONUT	412 / 61176	83	8168
79	A	79	10.KAT	KONUT	412 / 61176	83	8169
80	A	80	10.KAT	KONUT	434 / 61176	83	8170
81	A	81	10.KAT	KONUT	428 / 61176	83	8171
82	A	82	11.KAT	KONUT	428 / 61176	83	8172
83	A	83	11.KAT	KONUT	410 / 61176	83	8173
84	A	84	11.KAT	KONUT	412 / 61176	83	8174
85	A	85	11.KAT	KONUT	412 / 61176	83	8175
86	A	86	11.KAT	KONUT	434 / 61176	83	8176
87	A	87	11.KAT	KONUT	428 / 61176	83	8177
88	A	88	12.KAT	KONUT	432 / 61176	83	8178
89	A	89	12.KAT	KONUT	412 / 61176	83	8179
90	A	90	12.KAT	KONUT	416 / 61176	83	8180
91	A	91	12.KAT	KONUT	416 / 61176	83	8181
92	A	92	12.KAT	KONUT	438 / 61176	83	8182
93	A	93	12.KAT	KONUT	432 / 61176	83	8183
94	A	94	13.KAT	KONUT	432 / 61176	83	8184
95	A	95	13.KAT	KONUT	412 / 61176	83	8185
96	A	96	13.KAT	KONUT	416 / 61176	83	8186
97	A	97	13.KAT	KONUT	416 / 61176	83	8187
98	A	98	13.KAT	KONUT	438 / 61176	83	8188
99	A	99	13.KAT	KONUT	432 / 61176	83	8189
100	A	100	14.KAT	KONUT	434 / 61176	83	8190
101	A	101	14.KAT	KONUT	416 / 61176	83	8191
102	A	102	14.KAT	KONUT	418 / 61176	83	8192
103	A	103	14.KAT	KONUT	418 / 61176	83	8193
104	A	104	14.KAT	KONUT	440 / 61176	83	8194
105	A	105	14.KAT	KONUT	434 / 61176	83	8195
106	A	106	15.KAT	KONUT	434 / 61176	83	8196
107	A	107	15.KAT	KONUT	416 / 61176	83	8197
108	A	108	15.KAT	KONUT	418 / 61176	83	8198
109	A	109	15.KAT	KONUT	418 / 61176	83	8199
110	A	110	15.KAT	KONUT	440 / 61176	83	8200
111	A	111	15.KAT	KONUT	434 / 61176	83	8201
112	A	112	16.KAT	KONUT	438 / 61176	83	8202
113	A	113	16.KAT	KONUT	418 / 61176	83	8203
114	A	114	16.KAT	KONUT	422 / 61176	83	8204
115	A	115	16.KAT	KONUT	422 / 61176	83	8205
116	A	116	16.KAT	KONUT	444 / 61176	83	8206
117	A	117	16.KAT	KONUT	438 / 61176	83	8207
118	B	1	8.BODRUM KAT	KONUT	1014 / 61176	83	8209
119	B	2	8.BODRUM KAT	KONUT	980 / 61176	83	8209
120	B	3	8.BODRUM KAT	KONUT	758 / 61176	83	8210
121	B	4	7.BODRUM KAT	KONUT	1006 / 61176	83	8211
122	B	5	7.BODRUM KAT	KONUT	1184 / 61176	83	8212
123	B	6	7.BODRUM KAT	KONUT	864 / 61176	83	8213
124	B	7	6.BODRUM KAT	KONUT	948 / 61176	83	8214
125	B	8	6.BODRUM KAT	KONUT	1134 / 61176	83	8215

126	B	9	6.BODRUM KAT	KONUT	808 / 61176	83	8216
127	B	10	5.BODRUM KAT	KONUT	900 / 61176	83	8217
128	B	11	5.BODRUM KAT	KONUT	836 / 61176	83	8218
129	B	12	5.BODRUM KAT	KONUT	730 / 61176	83	8219
130	B	13	4.BODRUM KAT	KONUT	510 / 61176	83	8220
131	B	14	4.BODRUM KAT	KONUT	674 / 61176	83	8221
132	B	15	4.BODRUM KAT	KONUT	696 / 61176	83	8222

29397 Ada 11 No'lu Parsel

SAHİBİ	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
İLİ	:	Ankara
İLÇESİ	:	Çankaya
MAHALLESİ	:	Mühye
MEVKİİ	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	29397
PARSEL NO	:	11
NİTELİĞİ	:	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	:	19.494,80 m ²
YEVMIYE NO	:	74790
TAPU TARİHİ	:	03.10.2019

Not: Kat irtifakı kurulmuş olup henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir.

SIRA NO	BLOK NO	B. B. NO	KAT	B. B. NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	A	1	3.BODRUM KAT	MESKEN	508 / 159420	83	8223
2	A	2	3.BODRUM KAT	MESKEN	402 / 159420	83	8224
3	A	3	3.BODRUM KAT	MESKEN	418 / 159420	83	8225
4	A	4	2.BODRUM KAT	MESKEN	422 / 159420	83	8226
5	A	5	2.BODRUM KAT	MESKEN	516 / 159420	83	8227
6	A	6	2.BODRUM KAT	MESKEN	384 / 159420	83	8228
7	A	7	2.BODRUM KAT	MESKEN	512 / 159420	83	8229
8	A	8	2.BODRUM KAT	MESKEN	406 / 159420	83	8230
9	A	9	1.BODRUM KAT	MESKEN	422 / 159420	83	8231
10	A	10	1.BODRUM KAT	MESKEN	516 / 159420	83	8232
11	A	11	1.BODRUM KAT	MESKEN	384 / 159420	83	8233
12	A	12	1.BODRUM KAT	MESKEN	512 / 159420	83	8234
13	A	13	1.BODRUM KAT	MESKEN	406 / 159420	83	8235
14	A	14	ZEMİN KAT	MESKEN	426 / 159420	83	8236
15	A	15	ZEMİN KAT	MESKEN	520 / 159420	83	8237
16	A	16	ZEMİN KAT	MESKEN	388 / 159420	83	8238
17	A	17	ZEMİN KAT	MESKEN	516 / 159420	83	8239
18	A	18	ZEMİN KAT	MESKEN	410 / 159420	83	8240
19	A	19	1.KAT	MESKEN	426 / 159420	83	8241
20	A	20	1.KAT	MESKEN	520 / 159420	83	8242
21	A	21	1.KAT	MESKEN	388 / 159420	83	8243
22	A	22	1.KAT	MESKEN	516 / 159420	83	8244
23	A	23	1.KAT	MESKEN	410 / 159420	83	8245

24	A	24	2.KAT	MESKEN	428 /	159420	83	8246
25	A	25	2.KAT	MESKEN	524 /	159420	83	8247
26	A	26	2.KAT	MESKEN	390 /	159420	83	8248
27	A	27	2.KAT	MESKEN	520 /	159420	83	8249
28	A	28	2.KAT	MESKEN	412 /	159420	83	8250
29	A	29	3.KAT	MESKEN	428 /	159420	83	8251
30	A	30	3.KAT	MESKEN	524 /	159420	83	8252
31	A	31	3.KAT	MESKEN	390 /	159420	83	8253
32	A	32	3.KAT	MESKEN	520 /	159420	83	8254
33	A	33	3.KAT	MESKEN	412 /	159420	84	8255
34	A	34	4.KAT	MESKEN	432 /	159420	84	8256
35	A	35	4.KAT	MESKEN	528 /	159420	84	8257
36	A	36	4.KAT	MESKEN	394 /	159420	84	8258
37	A	37	4.KAT	MESKEN	524 /	159420	84	8259
38	A	38	4.KAT	MESKEN	416 /	159420	84	8260
39	A	39	5.KAT	MESKEN	432 /	159420	84	8261
40	A	40	5.KAT	MESKEN	528 /	159420	84	8262
41	A	41	5.KAT	MESKEN	394 /	159420	84	8263
42	A	42	5.KAT	MESKEN	524 /	159420	84	8264
43	A	43	5.KAT	MESKEN	416 /	159420	84	8265
44	A	44	6.KAT	MESKEN	434 /	159420	84	8266
45	A	45	6.KAT	MESKEN	532 /	159420	84	8267
46	A	46	6.KAT	MESKEN	396 /	159420	84	8268
47	A	47	6.KAT	MESKEN	528 /	159420	84	8269
48	A	48	6.KAT	MESKEN	418 /	159420	84	8270
49	A	49	7.KAT	MESKEN	434 /	159420	84	8271
50	A	50	7.KAT	MESKEN	532 /	159420	84	8272
51	A	51	7.KAT	MESKEN	396 /	159420	84	8273
52	A	52	7.KAT	MESKEN	528 /	159420	84	8274
53	A	53	7.KAT	MESKEN	418 /	159420	84	8275
54	A	54	8.KAT	MESKEN	438 /	159420	84	8276
55	A	55	8.KAT	MESKEN	536 /	159420	84	8277
56	A	56	8.KAT	MESKEN	400 /	159420	84	8278
57	A	57	8.KAT	MESKEN	532 /	159420	84	8279
58	A	58	8.KAT	MESKEN	422 /	159420	84	8280
59	A	59	9.KAT	MESKEN	438 /	159420	84	8281
60	A	60	9.KAT	MESKEN	536 /	159420	84	8282
61	A	61	9.KAT	MESKEN	400 /	159420	84	8283
62	A	62	9.KAT	MESKEN	532 /	159420	84	8284
63	A	63	9.KAT	MESKEN	422 /	159420	84	8285
64	A	64	10.KAT	MESKEN	440 /	159420	84	8286
65	A	65	10.KAT	MESKEN	540 /	159420	84	8287
66	A	66	10.KAT	MESKEN	402 /	159420	84	8288
67	A	67	10.KAT	MESKEN	536 /	159420	84	8289
68	A	68	10.KAT	MESKEN	426 /	159420	84	8290
69	A	69	11.KAT	MESKEN	440 /	159420	84	8291
70	A	70	11.KAT	MESKEN	540 /	159420	84	8292
71	A	71	11.KAT	MESKEN	402 /	159420	84	8293
72	A	72	11.KAT	MESKEN	536 /	159420	84	8294

73	A	73	11.KAT	MESKEN	426 / 159420	84	8295
74	A	74	12.KAT	MESKEN	406 / 159420	84	8296
75	A	75	12.KAT	MESKEN	540 / 159420	84	8297
76	A	76	12.KAT	MESKEN	428 / 159420	84	8298
77	A	77	13.KAT	MESKEN	406 / 159420	84	8299
78	A	78	13.KAT	MESKEN	540 / 159420	84	8300
79	A	79	13.KAT	MESKEN	428 / 159420	84	8301
80	B	1	5.BODRUM KAT	MESKEN	412 / 159420	84	8302
81	B	2	4.BODRUM KAT	MESKEN	416 / 159420	84	8303
82	B	3	3.BODRUM KAT	MESKEN	334 / 159420	84	8304
83	B	4	3.BODRUM KAT	MESKEN	418 / 159420	84	8305
84	B	5	3.BODRUM KAT	MESKEN	394 / 159420	84	8306
85	B	6	2.BODRUM KAT	MESKEN	384 / 159420	84	8307
86	B	7	2.BODRUM KAT	MESKEN	394 / 159420	84	8308
87	B	8	2.BODRUM KAT	MESKEN	418 / 159420	84	8309
88	B	9	2.BODRUM KAT	MESKEN	422 / 159420	84	8310
89	B	10	2.BODRUM KAT	MESKEN	396 / 159420	84	8311
90	B	11	1.BODRUM KAT	MESKEN	384 / 159420	84	8312
91	B	12	1.BODRUM KAT	MESKEN	394 / 159420	84	8313
92	B	13	1.BODRUM KAT	MESKEN	418 / 159420	84	8314
93	B	14	1.BODRUM KAT	MESKEN	422 / 159420	84	8315
94	B	15	1.BODRUM KAT	MESKEN	396 / 159420	84	8316
95	B	16	ZEMİN KAT	MESKEN	388 / 159420	84	8317
96	B	17	ZEMİN KAT	MESKEN	396 / 159420	84	8318
97	B	18	ZEMİN KAT	MESKEN	422 / 159420	84	8319
98	B	19	ZEMİN KAT	MESKEN	426 / 159420	84	8320
99	B	20	ZEMİN KAT	MESKEN	400 / 159420	84	8321
100	B	21	1.KAT	MESKEN	388 / 159420	84	8322
101	B	22	1.KAT	MESKEN	396 / 159420	84	8323
102	B	23	1.KAT	MESKEN	422 / 159420	84	8324
103	B	24	1.KAT	MESKEN	426 / 159420	84	8325
104	B	25	1.KAT	MESKEN	400 / 159420	84	8326
105	B	26	2.KAT	MESKEN	390 / 159420	84	8327
106	B	27	2.KAT	MESKEN	400 / 159420	84	8328
107	B	28	2.KAT	MESKEN	426 / 159420	84	8329
108	B	29	2.KAT	MESKEN	428 / 159420	84	8330
109	B	30	2.KAT	MESKEN	402 / 159420	84	8331
110	B	31	3.KAT	MESKEN	390 / 159420	84	8332
111	B	32	3.KAT	MESKEN	400 / 159420	84	8333
112	B	33	3.KAT	MESKEN	426 / 159420	84	8334
113	B	34	3.KAT	MESKEN	428 / 159420	84	8335
114	B	35	3.KAT	MESKEN	402 / 159420	84	8336
115	B	36	4.KAT	MESKEN	394 / 159420	84	8337
116	B	37	4.KAT	MESKEN	402 / 159420	84	8338
117	B	38	4.KAT	MESKEN	428 / 159420	84	8339
118	B	39	4.KAT	MESKEN	432 / 159420	84	8340
119	B	40	4.KAT	MESKEN	406 / 159420	84	8341
120	B	41	5.KAT	MESKEN	394 / 159420	84	8342
121	B	42	5.KAT	MESKEN	402 / 159420	84	8343

122	B	43	5.KAT	MESKEN	428 / 159420	84	8344
123	B	44	5.KAT	MESKEN	432 / 159420	84	8345
124	B	45	5.KAT	MESKEN	406 / 159420	84	8346
125	B	46	6.KAT	MESKEN	396 / 159420	84	8347
126	B	47	6.KAT	MESKEN	406 / 159420	84	8348
127	B	48	6.KAT	MESKEN	432 / 159420	84	8349
128	B	49	6.KAT	MESKEN	434 / 159420	84	8350
129	B	50	6.KAT	MESKEN	410 / 159420	84	8351
130	B	51	7.KAT	MESKEN	396 / 159420	84	8352
131	B	52	7.KAT	MESKEN	406 / 159420	84	8353
132	B	53	7.KAT	MESKEN	432 / 159420	85	8354
133	B	54	7.KAT	MESKEN	434 / 159420	85	8355
134	B	55	7.KAT	MESKEN	410 / 159420	85	8356
135	B	56	8.KAT	MESKEN	400 / 159420	85	8357
136	B	57	8.KAT	MESKEN	410 / 159420	85	8358
137	B	58	8.KAT	MESKEN	434 / 159420	85	8359
138	B	59	8.KAT	MESKEN	438 / 159420	85	8360
139	B	60	8.KAT	MESKEN	412 / 159420	85	8361
140	B	61	9.KAT	MESKEN	400 / 159420	85	8362
141	B	62	9.KAT	MESKEN	410 / 159420	85	8363
142	B	63	9.KAT	MESKEN	434 / 159420	85	8364
143	B	64	9.KAT	MESKEN	438 / 159420	85	8365
144	B	65	9.KAT	MESKEN	412 / 159420	85	8366
145	B	66	10.KAT	MESKEN	438 / 159420	85	8367
146	B	67	10.KAT	MESKEN	440 / 159420	85	8368
147	B	68	10.KAT	MESKEN	416 / 159420	85	8369
148	B	69	11.KAT	MESKEN	438 / 159420	85	8370
149	B	70	11.KAT	MESKEN	440 / 159420	85	8371
150	B	71	11.KAT	MESKEN	416 / 159420	85	8372
151	C1	1	6.BODRUM KAT	MESKEN	416 / 159420	85	8373
152	C1	2	5.BODRUM KAT	MESKEN	416 / 159420	85	8374
153	C1	3	5.BODRUM KAT	MESKEN	416 / 159420	85	8375
154	C1	4	4.BODRUM KAT	MESKEN	418 / 159420	85	8376
155	C1	5	4.BODRUM KAT	MESKEN	418 / 159420	85	8377
156	C1	6	3.BODRUM KAT	MESKEN	406 / 159420	85	8378
157	C1	7	3.BODRUM KAT	MESKEN	418 / 159420	85	8379
158	C1	8	3.BODRUM KAT	MESKEN	418 / 159420	85	8380
159	C1	9	2.BODRUM KAT	MESKEN	396 / 159420	85	8381
160	C1	10	2.BODRUM KAT	MESKEN	410 / 159420	85	8382
161	C1	11	2.BODRUM KAT	MESKEN	422 / 159420	85	8383
162	C1	12	2.BODRUM KAT	MESKEN	422 / 159420	85	8384
163	C1	13	1.BODRUM KAT	MESKEN	396 / 159420	85	8385
164	C1	14	1.BODRUM KAT	MESKEN	410 / 159420	85	8386
165	C1	15	1.BODRUM KAT	MESKEN	422 / 159420	85	8387
166	C1	16	1.BODRUM KAT	MESKEN	422 / 159420	85	8388
167	C1	17	ZEMİN KAT	MESKEN	400 / 159420	85	8389
168	C1	18	ZEMİN KAT	MESKEN	412 / 159420	85	8390
169	C1	19	ZEMİN KAT	MESKEN	426 / 159420	85	8391
170	C1	20	ZEMİN KAT	MESKEN	426 / 159420	85	8392

171	C1	21	1.KAT	MESKEN	400 / 159420	85	8393
172	C1	22	1.KAT	MESKEN	412 / 159420	85	8394
173	C1	23	1.KAT	MESKEN	426 / 159420	85	8395
174	C1	24	1.KAT	MESKEN	426 / 159420	85	8396
175	C1	25	2.KAT	MESKEN	402 / 159420	85	8397
176	C1	26	2.KAT	MESKEN	416 / 159420	85	8398
177	C1	27	2.KAT	MESKEN	428 / 159420	85	8399
178	C1	28	2.KAT	MESKEN	428 / 159420	85	8400
179	C1	29	3.KAT	MESKEN	402 / 159420	85	8401
180	C1	30	3.KAT	MESKEN	416 / 159420	85	8402
181	C1	31	3.KAT	MESKEN	428 / 159420	85	8403
182	C1	32	3.KAT	MESKEN	428 / 159420	85	8404
183	C1	33	4.KAT	MESKEN	406 / 159420	85	8405
184	C1	34	4.KAT	MESKEN	418 / 159420	85	8406
185	C1	35	4.KAT	MESKEN	432 / 159420	85	8407
186	C1	36	4.KAT	MESKEN	432 / 159420	85	8408
187	C1	37	5.KAT	MESKEN	406 / 159420	85	8409
188	C1	38	5.KAT	MESKEN	418 / 159420	85	8410
189	C1	39	5.KAT	MESKEN	432 / 159420	85	8411
190	C1	40	5.KAT	MESKEN	432 / 159420	85	8412
191	C1	41	6.KAT	MESKEN	410 / 159420	85	8413
192	C1	42	6.KAT	MESKEN	422 / 159420	85	8414
193	C1	43	6.KAT	MESKEN	434 / 159420	85	8415
194	C1	44	6.KAT	MESKEN	434 / 159420	85	8416
195	C1	45	7.KAT	MESKEN	410 / 159420	85	8417
196	C1	46	7.KAT	MESKEN	422 / 159420	85	8418
197	C1	47	7.KAT	MESKEN	434 / 159420	85	8419
198	C1	48	7.KAT	MESKEN	434 / 159420	85	8420
199	C1	49	8.KAT	MESKEN	412 / 159420	85	8421
200	C1	50	8.KAT	MESKEN	426 / 159420	85	8422
201	C1	51	8.KAT	MESKEN	438 / 159420	85	8423
202	C1	52	8.KAT	MESKEN	438 / 159420	85	8424
203	C1	53	9.KAT	MESKEN	412 / 159420	85	8425
204	C1	54	9.KAT	MESKEN	426 / 159420	85	8426
205	C1	55	9.KAT	MESKEN	438 / 159420	85	8427
206	C1	56	10.KAT	MESKEN	416 / 159420	85	8428
207	C1	57	10.KAT	MESKEN	428 / 159420	85	8429
208	C1	58	10.KAT	MESKEN	440 / 159420	85	8430
209	C1	59	11.KAT	MESKEN	416 / 159420	85	8431
210	C1	60	11.KAT	MESKEN	440 / 159420	85	8432
211	C1	61	12.KAT	MESKEN	418 / 159420	85	8433
212	C1	62	12.KAT	MESKEN	444 / 159420	85	8434
213	C2	1	8.BODRUM KAT	MESKEN	486 / 159420	85	8435
214	C2	2	7.BODRUM KAT	MESKEN	486 / 159420	85	8436
215	C2	3	7.BODRUM KAT	MESKEN	412 / 159420	85	8437
216	C2	4	6.BODRUM KAT	MESKEN	416 / 159420	85	8438
217	C2	5	6.BODRUM KAT	MESKEN	416 / 159420	85	8439
218	C2	6	5.BODRUM KAT	MESKEN	416 / 159420	85	8440
219	C2	7	5.BODRUM KAT	MESKEN	416 / 159420	85	8441

220	C2	8	4.BODRUM KAT	MESKEN	418 /	159420	85	8442
221	C2	9	4.BODRUM KAT	MESKEN	418 /	159420	85	8443
222	C2	10	3.BODRUM KAT	MESKEN	406 /	159420	85	8444
223	C2	11	3.BODRUM KAT	MESKEN	418 /	159420	85	8445
224	C2	12	3.BODRUM KAT	MESKEN	418 /	159420	85	8446
225	C2	13	2.BODRUM KAT	MESKEN	412 /	159420	85	8447
226	C2	14	2.BODRUM KAT	MESKEN	410 /	159420	85	8448
227	C2	15	2.BODRUM KAT	MESKEN	422 /	159420	85	8449
228	C2	16	2.BODRUM KAT	MESKEN	422 /	159420	85	8450
229	C2	17	1.BODRUM KAT	MESKEN	412 /	159420	85	8451
230	C2	18	1.BODRUM KAT	MESKEN	410 /	159420	85	8452
231	C2	19	1.BODRUM KAT	MESKEN	422 /	159420	86	8453
232	C2	20	1.BODRUM KAT	MESKEN	422 /	159420	86	8454
233	C2	21	ZEMİN KAT	MESKEN	416 /	159420	86	8455
234	C2	22	ZEMİN KAT	MESKEN	412 /	159420	86	8456
235	C2	23	ZEMİN KAT	MESKEN	426 /	159420	86	8457
236	C2	24	ZEMİN KAT	MESKEN	426 /	159420	86	8458
237	C2	25	1.KAT	MESKEN	416 /	159420	86	8459
238	C2	26	1.KAT	MESKEN	412 /	159420	86	8460
239	C2	27	1.KAT	MESKEN	426 /	159420	86	8460
240	C2	28	1.KAT	MESKEN	426 /	159420	86	8460
241	C2	29	2.KAT	MESKEN	418 /	159420	86	8460
242	C2	30	2.KAT	MESKEN	416 /	159420	86	8460
243	C2	31	2.KAT	MESKEN	428 /	159420	86	8460
244	C2	32	2.KAT	MESKEN	428 /	159420	86	8466
245	C2	33	3.KAT	MESKEN	418 /	159420	86	8467
246	C2	34	3.KAT	MESKEN	416 /	159420	86	8468
247	C2	35	3.KAT	MESKEN	428 /	159420	86	8469
248	C2	36	3.KAT	MESKEN	428 /	159420	86	8470
249	C2	37	4.KAT	MESKEN	422 /	159420	86	8471
250	C2	38	4.KAT	MESKEN	418 /	159420	86	8472
251	C2	39	4.KAT	MESKEN	432 /	159420	86	8473
252	C2	40	4.KAT	MESKEN	432 /	159420	86	8474
253	C2	41	5.KAT	MESKEN	422 /	159420	86	8475
254	C2	42	5.KAT	MESKEN	418 /	159420	86	8476
255	C2	43	5.KAT	MESKEN	432 /	159420	86	8477
256	C2	44	5.KAT	MESKEN	432 /	159420	86	8478
257	C2	45	6.KAT	MESKEN	426 /	159420	86	8479
258	C2	46	6.KAT	MESKEN	422 /	159420	86	8480
259	C2	47	6.KAT	MESKEN	434 /	159420	86	8481
260	C2	48	6.KAT	MESKEN	434 /	159420	86	8482
261	C2	49	7.KAT	MESKEN	426 /	159420	86	8483
262	C2	50	7.KAT	MESKEN	422 /	159420	86	8484
263	C2	51	7.KAT	MESKEN	434 /	159420	86	8485
264	C2	52	7.KAT	MESKEN	434 /	159420	86	8486
265	C2	53	8.KAT	MESKEN	428 /	159420	86	8487
266	C2	54	8.KAT	MESKEN	426 /	159420	86	8488
267	C2	55	8.KAT	MESKEN	438 /	159420	86	8489
268	C2	56	8.KAT	MESKEN	438 /	159420	86	8490

269	C2	57	9.KAT	MESKEN	428 / 159420	86	8491
270	C2	58	9.KAT	MESKEN	426 / 159420	86	8492
271	C2	59	9.KAT	MESKEN	438 / 159420	86	8493
272	C2	60	10.KAT	MESKEN	432 / 159420	86	8494
273	C2	61	10.KAT	MESKEN	428 / 159420	86	8495
274	C2	62	10.KAT	MESKEN	440 / 159420	86	8496
275	C2	63	11.KAT	MESKEN	432 / 159420	86	8497
276	C2	64	11.KAT	MESKEN	428 / 159420	86	8498
277	C2	65	11.KAT	MESKEN	440 / 159420	86	8499
278	C2	66	12.KAT	MESKEN	434 / 159420	86	8500
279	C2	67	12.KAT	MESKEN	444 / 159420	86	8501
280	C2	68	13.KAT	MESKEN	434 / 159420	86	8502
281	C2	69	13.KAT	MESKEN	444 / 159420	86	8503
282	D	1	7.BODRUM KAT	MESKEN	400 / 159420	86	8504
283	D	2	6.BODRUM KAT	MESKEN	388 / 159420	86	8505
284	D	3	6.BODRUM KAT	MESKEN	402 / 159420	86	8506
285	D	4	5.BODRUM KAT	MESKEN	388 / 159420	86	8507
286	D	5	5.BODRUM KAT	MESKEN	388 / 159420	86	8508
287	D	6	5.BODRUM KAT	MESKEN	402 / 159420	86	8509
288	D	7	4.BODRUM KAT	MESKEN	390 / 159420	86	8510
289	D	8	4.BODRUM KAT	MESKEN	406 / 159420	86	8511
290	D	9	4.BODRUM KAT	MESKEN	390 / 159420	86	8512
291	D	10	3.BODRUM KAT	MESKEN	390 / 159420	86	8513
292	D	11	3.BODRUM KAT	MESKEN	406 / 159420	86	8514
293	D	12	3.BODRUM KAT	MESKEN	434 / 159420	86	8515
294	D	13	3.BODRUM KAT	MESKEN	348 / 159420	86	8516
295	D	14	3.BODRUM KAT	MESKEN	378 / 159420	86	8517
296	D	15	3.BODRUM KAT	MESKEN	390 / 159420	86	8518
297	D	16	2.BODRUM KAT	MESKEN	394 / 159420	86	8519
298	D	17	2.BODRUM KAT	MESKEN	410 / 159420	86	8520
299	D	18	2.BODRUM KAT	MESKEN	438 / 159420	86	8521
300	D	19	2.BODRUM KAT	MESKEN	438 / 159420	86	8522
301	D	20	2.BODRUM KAT	MESKEN	380 / 159420	86	8523
302	D	21	2.BODRUM KAT	MESKEN	394 / 159420	86	8524
303	D	22	1.BODRUM KAT	MESKEN	394 / 159420	86	8525
304	D	23	1.BODRUM KAT	MESKEN	410 / 159420	86	8526
305	D	24	1.BODRUM KAT	MESKEN	438 / 159420	86	8527
306	D	25	1.BODRUM KAT	MESKEN	438 / 159420	86	8528
307	D	26	1.BODRUM KAT	MESKEN	380 / 159420	86	8529
308	D	27	1.BODRUM KAT	MESKEN	394 / 159420	86	8530
309	D	28	ZEMİN KAT	MESKEN	396 / 159420	86	8531
310	D	29	ZEMİN KAT	MESKEN	412 / 159420	86	8532
311	D	30	ZEMİN KAT	MESKEN	440 / 159420	86	8533
312	D	31	ZEMİN KAT	MESKEN	440 / 159420	86	8534
313	D	32	ZEMİN KAT	MESKEN	384 / 159420	86	8535
314	D	33	ZEMİN KAT	MESKEN	396 / 159420	86	8536
315	D	34	1.KAT	MESKEN	396 / 159420	86	8537
316	D	35	1.KAT	MESKEN	412 / 159420	86	8538
317	D	36	1.KAT	MESKEN	440 / 159420	86	8539

318	D	37	1.KAT	MESKEN	440 /	159420	86	8540
319	D	38	1.KAT	MESKEN	384 /	159420	86	8541
320	D	39	1.KAT	MESKEN	396 /	159420	86	8542
321	D	40	2.KAT	MESKEN	400 /	159420	86	8543
322	D	41	2.KAT	MESKEN	416 /	159420	86	8544
323	D	42	2.KAT	MESKEN	444 /	159420	86	8545
324	D	43	2.KAT	MESKEN	444 /	159420	86	8546
325	D	44	2.KAT	MESKEN	388 /	159420	86	8547
326	D	45	2.KAT	MESKEN	400 /	159420	86	8548
327	D	46	3.KAT	MESKEN	400 /	159420	86	8549
328	D	47	3.KAT	MESKEN	416 /	159420	86	8550
329	D	48	3.KAT	MESKEN	444 /	159420	86	8551
330	D	49	3.KAT	MESKEN	444 /	159420	87	8552
331	D	50	3.KAT	MESKEN	388 /	159420	87	8553
332	D	51	3.KAT	MESKEN	400 /	159420	87	8554
333	D	52	4.KAT	MESKEN	402 /	159420	87	8555
334	D	53	4.KAT	MESKEN	418 /	159420	87	8556
335	D	54	4.KAT	MESKEN	448 /	159420	87	8557
336	D	55	4.KAT	MESKEN	448 /	159420	87	8558
337	D	56	4.KAT	MESKEN	390 /	159420	87	8559
338	D	57	4.KAT	MESKEN	402 /	159420	87	8560
339	D	58	5.KAT	MESKEN	402 /	159420	87	8561
340	D	59	5.KAT	MESKEN	418 /	159420	87	8562
341	D	60	5.KAT	MESKEN	448 /	159420	87	8563
342	D	61	5.KAT	MESKEN	448 /	159420	87	8564
343	D	62	5.KAT	MESKEN	390 /	159420	87	8565
344	D	63	5.KAT	MESKEN	402 /	159420	87	8566
345	D	64	6.KAT	MESKEN	406 /	159420	87	8567
346	D	65	6.KAT	MESKEN	422 /	159420	87	8568
347	D	66	6.KAT	MESKEN	450 /	159420	87	8569
348	D	67	6.KAT	MESKEN	450 /	159420	87	8570
349	D	68	6.KAT	MESKEN	394 /	159420	87	8571
350	D	69	6.KAT	MESKEN	406 /	159420	87	8572
351	D	70	7.KAT	MESKEN	406 /	159420	87	8573
352	D	71	7.KAT	MESKEN	422 /	159420	87	8574
353	D	72	7.KAT	MESKEN	450 /	159420	87	8575
354	D	73	7.KAT	MESKEN	450 /	159420	87	8576
355	D	74	7.KAT	MESKEN	394 /	159420	87	8577
356	D	75	7.KAT	MESKEN	406 /	159420	87	8578
357	D	76	8.KAT	MESKEN	410 /	159420	87	8579
358	D	77	8.KAT	MESKEN	426 /	159420	87	8580
359	D	78	8.KAT	MESKEN	454 /	159420	87	8581
360	D	79	8.KAT	MESKEN	454 /	159420	87	8582
361	D	80	8.KAT	MESKEN	396 /	159420	87	8583
362	D	81	8.KAT	MESKEN	410 /	159420	87	8584
363	D	82	9.KAT	MESKEN	410 /	159420	87	8585
364	D	83	9.KAT	MESKEN	426 /	159420	87	8586
365	D	84	9.KAT	MESKEN	454 /	159420	87	8587
366	D	85	9.KAT	MESKEN	454 /	159420	87	8588

367	D	86	9.KAT	MESKEN	396 / 159420	87	8589
368	D	87	9.KAT	MESKEN	410 / 159420	87	8590
369	D	88	10.KAT	MESKEN	412 / 159420	87	8591
370	D	89	10.KAT	MESKEN	456 / 159420	87	8592
371	D	90	10.KAT	MESKEN	456 / 159420	87	8593
372	D	91	11.KAT	MESKEN	412 / 159420	87	8594
373	D	92	11.KAT	MESKEN	456 / 159420	87	8595
374	D	93	11.KAT	MESKEN	456 / 159420	87	8596

29401 Ada 10 No'lu Parsel

SAHİBİ	: Emlak Konut GYO A.Ş.
İLİ	: Ankara
İLÇESİ	: Çankaya
MAHALLESİ	: Mühye
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 29401
PARSEL NO	: 10
NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 3.004,07 m ²
ARSA PAYI	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 86376
CİLT NO	: 65
SAYFA NO	: 7517
TAPU TARİHİ	: 22.11.2017

Not: Parsel üzerinde inşaatı devam eden proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır.

4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

04.10.2019 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerin göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir.

29397 ada 10 no'lu parsel;

A Blok 9 No'lu Bağımsız Bölüm üzerinde;

Beyanlar Bölümü:

- 775 Sayılı Kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgelerinin belirlenmesi Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Bşk. 20.08.2010 tarih, 59258 sayılı yazısı ile. (23.08.2010 tarih ve 24341 yevmiye no ile)
- Ankara Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün, 07.08.2019 tarih ve 267076 sayı ile cins değişikliği için vergi ilişkisi taranmıştır. (19.08.2019 tarih ve 59552 yevmiye no ile)
- Yönetim planı: 02.09.2019 tarihli. (03.10.2019 tarih ve 74613 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine, 99 yıl müddetle 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (27.06.2018 tarih ve 49508 yevmiye no ile)

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine, 0,01 TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi vardır. (12.10.2018 tarih ve 76559 yevmiye no ile)

Diğer Bağımsız Bölümler Üzerinde;

- Herhangi bir ipotek, haciz veya kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır.

29397 ada 11 no'lu parsel;

A Blok 23 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde;

Beyanlar Bölümü:

- 775 Sayılı Kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgelerinin belirlenmesi Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Bşk. 20.08.2010 tarih, 59258 sayılı yazısı ile. (23.08.2010 tarih ve 24341 yevmiye no ile)
- Ankara Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün, 07.08.2019 tarih ve 267076 sayı ile cins değişikliği için vergi ilişkisi taranmıştır. (19.08.2019 tarih ve 59552 yevmiye no ile)
- Yönetim planı: 04.09.2019 tarihli. (03.10.2019 tarih ve 74790 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine, 99 yıl müddetle 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (27.06.2018 tarih ve 49508 yevmiye no ile)
- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine, 0,01 TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi vardır. (12.10.2018 tarih ve 76559 yevmiye no ile)

Diğer Bağımsız Bölümler Üzerinde;

- Herhangi bir ipotek, haciz veya kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır.

29401 ada 10 no'lu parsel üzerinde;

Beyanlar Bölümü:

- 775 Sayılı Kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgelerinin belirlenmesi Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Bşk. 20.08.2010 tarih, 59258 sayılı yazısı ile. (23.08.2010 tarih ve 24341 yevmiye no ile)

4.2.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Parsel üzerinde yer alan "775 Sayılı Kanuna göre Gecekondu Önleme Bölgelerinin belirlenmesi Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Bşk. 20.08.2010 tarih, 59258 sayılı yazısı ile" beyanı ile birlikte söz konusu bölge "Gecekondu Önleme Bölgesi" içerisine alınmış olup plan yapma yetkisi Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı'na devredilmiştir.

29397 ada 10 no'lu parseldeki A Blok 9 No'lu Bağımsız Bölüm ile ve 29397 ada 11 no'lu parseldeki A Blok 23 no'lu bağımsız bölüm üzerinde yer alan Ankara Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü tarafından konulmuş olan beyan ile 492 sayılı harçlar kanununa bağlı 4 sayılı tarifinin 13/a maddesi kapsamında konulan beyan cins değişikliği işlemleri için konulmuş olup taşınmazların değerine ve devrine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Ayrıca taşınmazlar üzerinde yer alan kira şerhleri rutin bir uygulama olup söz konusu beyan ve şerhlerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazın fiili kullanım şekli, tapudaki niteliğine uygun olup üzerlerinde inşa edilmekte olan projenin yasal izinleri alınmıştır. Tapu kayıtları incelemesi itibarıyla rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

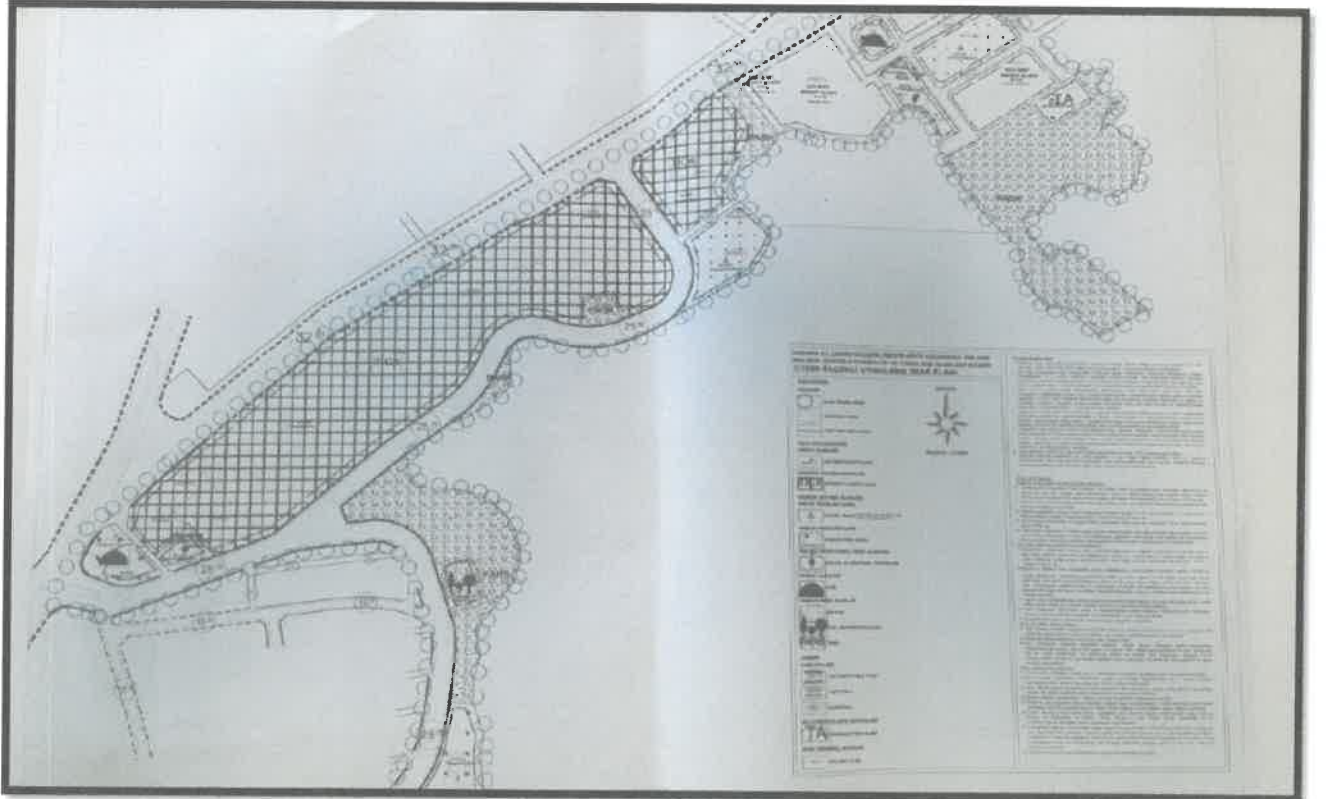
4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda rapor konusu 29396 ada 11 no'lu parsel 01.06.2017 tarih ve 23188637.754.06.06./2532 sayılı, 26756-Vip plan numaralı, 1/1000 ölçekli Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında sahip olduğu lejand ve yapılaşma şartları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	LEJAND	YAPILAŞMA ŞARTLARI
29397 / 10	Ticaret + Konut Alanı	Emsal (E): 2,00 – H _{max} : 70 m
29397 / 11	Gelişme Konut Alanı	Emsal (E): 2,00 – H _{max} : 70 m
29401 / 10	Özel Rekreasyon Alanı	Emsal (E): 0,30 – H _{max} : 12 m

--- Plan Örneği ---



Not: Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkımlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'ndeki 29397 ada, 10 (eski 3 no'lu parsel) ve 11 (eski 4 no'lu parsel) parsellere alt arşiv dosyasında yapılan incelemelerde parseller üzerinde yer alan bloklara ait yapı ruhsatları aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

TADİLAT YAPI RUHSATLARI								
Ada/Parsel No	Blok No	Ruhsat Tarihi	No'su	Nitelik	B.B. Adedi	Kullanım Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m ²)
29397/10	A	5.04.2018	29/18-A	Mesken	117	13.952,69	V-A	26.587,20
				Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	2	82,53		
	B		29/18-B	Mesken	15	2.735,79	V-A	5.081,27
				Ortak Alan		2.345,48		
29397/11	A	5.04.2018	30/18-A	Mesken	79	10.452,36	V-A	20.589,17
				Ortak Alan		10.136,81		
	B		30/18-B	Mesken	71	8.540,64	V-A	17.164,49
				Ortak Alan		8.623,85		
	C1		30/18-C1	Mesken	62	7.487,68	V-A	14.875,70
				Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	1	57,85		
				Ortak Alan		7.330,17		
	C2		30/18-C2	Mesken	69	8.365,74	V-A	16.488,61
				Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	3	182,10		
				Ortak Alan		7.940,77		
	D		30/18-D	Mesken	93	11.179,53	V-A	21.527,88
				Ortak Alan		10.348,35		
TOPLAM					506	122.314,32		

29401 ada 10 parsel üzerinde yer alan bloğa ait yapı ruhsatı aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

TADİLAT YAPI RUHSATI							
Ada/Parsel No	Ruhsat Tarihi	No'su	Nitelik	B.B. Adedi	Kullanım Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m ²)
29401/10	23.09.2019	79/19	Ofis ve İşyeri	1	1.740,70	III-B	1.740,70

Proje kapsamında; parsel üzerinde inşaat devam blokların yapı denetim işleri Cevizlidere Mahallesi, 1219. Cadde, No: 2, Latif Apartmanı, Daire: 6 Çankaya, Ankara adresinde konumlu olan Elit Bir Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

4.3.3. İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4. TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün mülkiyet ve kadastral durumunda aşağıdaki değişikliğin olduğu belirlenmiştir.

- Rapor konusu projenin yer aldığı 29396 ada 11 parselin kök parselleri olan 3320 ve 3321 no'lu kadastral parseller, 17.05.2013 tarihinde kamulaştırma işlemi ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetine geçmiştir. Daha sonra yapılan imar uygulaması ile içinde 29397 ada 3 ve 4 no'lu parseller ile 29401 ada 10 no'lu parselinde bulunduğu 17 adet parsel oluşmuştur. Ankara 5. İdare Mahkemesi'ne imar uygulama işleminin iptali istemi ile açılan davada; Mahkeme 27.04.2017 tarih 2016/4894 Esas-2017/1271 Karar, 2016/4929 Esas ve 2017/1272 Karar No'lu kararlarında, yine aynı Mahkemede, konu bölgeyi kapsayan 1/25.000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptal istemiyle açılmış davada söz konusu planların 30.03.2017 tarihli 2015/2968 Esas 2017/1026 kararı ile iptal edildiği gerekçe ile dava konusu parselasyon planının dayanaksız kaldığı belirtilmiş olup dava konusu parselasyon planının iptaline karar verilmiştir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca hazırlanan, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Gecekondü Önleme Bölgesi Muhtelif Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları 01.06.2017 tarihinde yine aynı idarece onaylanmıştır. Onaylanan yeni imar planları doğrultusunda önceki parselasyon planları iptal edilmiş, kök kadastral parsellere dönülmüş ve yeniden parselasyon planı hazırlanmıştır. Bu parselasyon planı ile 29397 ada 3 no'lu parsel 29397 ada 10 no'lu parsel; 29397 ada 4 no'lu parsel 29397 ada 11 no'lu parsel; 29401 ada 7 no'lu parsel ise 29401 ada 10 no'lu parsel olarak değiştirilmiş ve 22.11.2017 tarih ve 86376 yevmiye no ile tescil edilmiştir.
- Bu tarihten sonra 29397 ada 10 ve 11 no'lu parsellerde 03.10.2019 tarih ve 74613 – 74790 yevmiye no ile kat irtifakı kurulmuştur.

4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumunda aşağıdaki değişikliklerin bulunduğu belirlenmiştir.

- Projenin bulunduğu alana ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 27.02.2015 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü (Güneytepe) Gecekondü Önleme Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Uygulama İmar Planı ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca hazırlanan 01.09.2016 tarihinde

onaylanan Ankara ili, Çankaya ilçesi, Mühye Köyü Gecekondü Önleme Bölgesi Muhtelif Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Ankara 5. İdare Mahkemesi 30.03.2017 tarih ve 2015/2968 esas karar ile iptal edilmiştir.

- İptal edilen planlardan sonra Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca 01.06.2017 tarihinde onaylanan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Gecekondü Önleme Bölgesi Muhtelif Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanarak yürürlüğe girmiştir.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 27.02.2015 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü (Güneytepe) Gecekondü Önleme Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Uygulama İmar Planı'nın yürütmenin durdurulması ve iptaline yönelik aşağıda detayları belirtilen dava süreçleri bulunmaktadır:
 - Ankara 8. İdare Mahkemesi'nin 2015/1224 E. Sayılı davası ile 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve 28060 Ada 2 No'lu Parsellere İlişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Bağlantı nedeniyle dosyanın esası kapatılarak 5. İdare Mahkemesine gönderilmiştir. Yargılama 5. İdare Mahkemesi, 2015/2968 E. Üzerinden devam etmiştir. Mahkeme 30.03.2017 tarihinde, dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir. 18.05.2017 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yürütmeyi durdurma talepli istinaf talebinde bulunulmuştur. Ankara 5. İdare Mahkemesi, 5. İdari Dava Dairesi, 06.06.2017 tarihinde yürütmeyi durdurma isteminin reddine karar vermiştir.
- Çankaya Belediye Başkanlığı tarafından, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin de müdahil olduğu ve Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/2940 esas sayılı dosyası ile görülen davaya ait detaylar aşağıda belirtilmiştir:
 - Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2015/1554 E. Sayılı davası ile 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve 28060 Ada 2 No'lu Parsellere İlişkin 1/25.000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın, yürütülmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Bağlantı nedeniyle dosyanın esası kapatılarak 5. İdare Mahkemesi'ne gönderilmiştir.
 - Yargılama 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/2940 E. Üzerinden devam etmiştir. Ankara 5. İdare Mahkemesi, 5. İdari Dava Dairesi 04.05.2017 tarihinde, dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir. 16.06.2017 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. yürütmenin durdurulması talepli istinaf talebinde bulunmuş olup Ankara 5. İdare Mahkemesi, 5. İdari Dava Dairesi, 27.07.2017 tarihinde yürütmeyi durdurma isteminin reddine karar vermiştir.

- Gazi Sönmez ve arkadaşları (toplam 44 davacı, malikler) tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin de müdahil olduğu ve Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/1521 Esas sayılı dosyası ile görülen davaya ait detaylar aşağıda belirtilmiştir:
 - 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3320, 3321 ve 28060 Ada 2 No'lu Parsellere İlişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiş ve Mahkeme 11.05.2017 tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir. 16.06.2017 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yürütmeyi durdurma talepli istinaf talebinde bulunulmuş olup Ankara 5. İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesi, 27.07.2017 tarihinde yürütmeyi durdurma isteminin reddine karar vermiştir.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu proje için daha önce hazırlanan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE (PROJEYE) İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, İlbahar Mahallesi, Doğukent Caddesi üzerinde konumlu olan 29397 ada, 10 ve 11 no'lu parseller ile Doğukent Caddesi, 606. Sokak üzerinde inşaatı devam eden Başkent Emlak Konutları 2. Etap Projesi'dir.

Halihazırda projenin inşaat işleri devam etmektedir.

Yakın çevrede Kırgız Cumhuriyeti Ankara Büyükelçiliği, Birleşik Arap Emirlikleri Büyükelçiliği, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Eğitim Dairesi Başkanlığı, Ukrayna Podil Parkı, Bülent Erol Yalçınkaya Hatıra Ormanı, TRT Genel Müdürlüğü ile mesken olarak kullanılan çok katlı apartmanlar bulunmaktadır.

Bölge, orta gelir seviyesine sahip aileler tarafından tercih edilmektedir.

Bölgede son yıllarda geliştirilen nitelikli konut projeleri ile inşaat yatırımlarında artış gerçekleşmiştir.

Merkezi konumu, ulaşım kolaylığı, bölgedeki nitelikli projelerin varlığı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Proje, Ankara-Konya Karayolu'na 5 km, Ankara Çevreyolu 12 km, Ankara-Eskişehir Karayolu'na ise yaklaşık 14 km mesafede yer almaktadır.

Bölge, Çankaya Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2. PROJE PARSELLERİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Başkent Emlak Konutları 2. Etap Projesi, 29397 ada 10 ve 11 no'lu parseller ile 29401 ada 10 no'lu parsel üzerinde gerçekleştirilen anahtar teslim götürü bedelli sözleşme olup Emlak Konut GYO A.Ş. ile ASL. İnşaat Taah. ve San. Tic. A.Ş. arasında sözleşme yapılmıştır. Proje kapsamındaki parsellerin yüzölçümleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Ada/Parsel No	Yüzölçümü (m ²)
29397/10	8.022,29
29397/11	19.494,80
29401/10	3.004,07
Toplam	30.521,16

- Parseller üzerinde projeye ait blokların inşaat işleri devam etmektedir.
- Eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Parseller yamuk biçiminde bir geometrik şekle sahiptirler.
- Bölgede altyapı tamdır.

5.3. PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Başkent Emlak Konutları 2. Etap Projesi, 29397 ada 10 ve 11 no'lu parseller ile 29401 ada 10 no'lu parsel üzerinde gerçekleştirilen anahtar teslim götürü bedelli sözleşme olup Emlak Konut GYO A.Ş. ile ASL. İnşaat Taah. ve San. Tic. A.Ş. arasında sözleşme yapılmıştır.

- Parsel üzerinde inşa edilmekte olan proje için ruhsatlar alınmıştır. Buna göre 29397 ada, 10 no'lu parsel üzerinde 2 adet blok, 29397 ada 11 parsel üzerinde 5 blok ve 29401 ada 10 no'lu parselde 1 adet blok olmak üzere toplam 8 adet blokta 506 adet mesken ve 1 adet ticari olmak üzere toplam 507 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- 29401 ada 10 no'lu parsel üzerinde satış ofisi bulunmaktadır.
- Rapor tarihi itibarıyla projenin inşaat işleri devam etmekte olup genel inşaat seviyesi % 95,75 mertebesinde dir. Parseller üzerindeki projeye ait yapı ruhsatlarına göre blokların genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada/Parsel No	Blok No	Nitelik	B.B. Adedi	Kullanım Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m ²)
29397/10	A	Mesken	117	13.952,69	V-A	26.587,20
		Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	2	82,53		
		Ortak Alan	2	12.551,98		
	B	Mesken	15	2.735,79	V-A	5.081,27
		Ortak Alan		2.345,48		
29397/11	A	Mesken	79	10.452,36	V-A	20.589,17
		Ortak Alan		10.136,81		
	B	Mesken	71	8.540,64	V-A	17.164,49
		Ortak Alan		8.623,85		
	C1	Mesken	62	7.487,68	V-A	14.875,70
		Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	1	57,85		
		Ortak Alan		7.330,17		
	C2	Mesken	69	8.365,74	V-A	16.488,61
		Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	3	182,10		
		Ortak Alan		7.940,77		
	D	Mesken	93	11.179,53	V-A	21.527,88
		Ortak Alan		10.348,35		
	29401/10	-	Ofis ve İşyeri	1	1.740,70	III-B
TOPLAM			506	124.055,02		

- Proje bünyesindeki konutların brüt kullanım alan dağılımı aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.

TİP	SATIŞA ESAS BRÜT ALANI ARALIĞI (m ²)	ADEDİ
2+1	93,81 - 109,44	6
3+1	139,51 - 243,59	467
4+1	164,93 - 175,41	33
Toplam		506

- İnşa edilmekte olan projedeki dairelerin kullanım tiplerine göre satışa esas brüt alanları aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

B.B. TİPİ	ADET	Toplam Brüt m ² Alanı
2+1	6	615,17
3+1	467	68.171,78
4+1	33	5.748,20
Genel Toplam	506	74.535,15

- Projedeki ticari üniteye ait satılabilir alan bilgisi aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

B.B. TİPİ	ADET	Toplam Brüt m ² Alanı
Ticari	1	1.740,70

Not: Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilen projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. Söz konusu projeden farklı bir proje uygulanması durumunda (tadilat ruhsatı, tadilat projesi alınması durumunda) bu raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan değerler geçersiz olacaktır.

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri ve imar durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin “**üzerinde konut projesi geliştirilmesi**” uygun olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Gayrisaflı yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL’de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkılaşmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9’a yükselerek Temmuz 2018’den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere

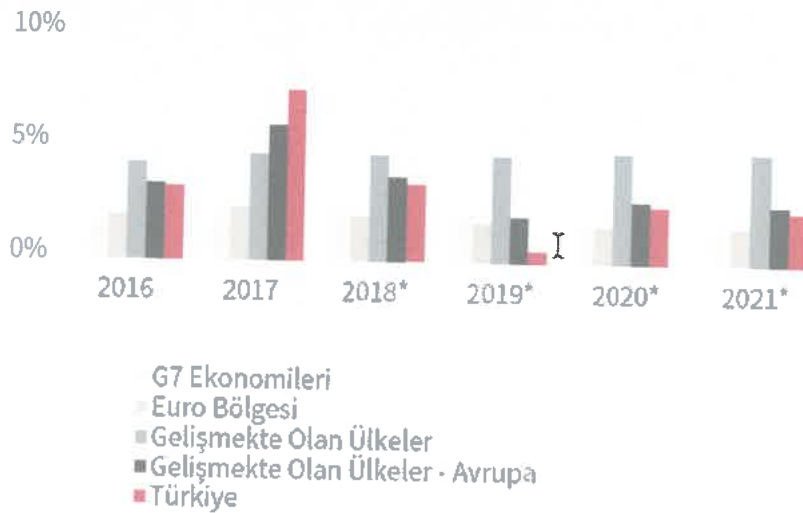
küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetlerdeki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın

Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında, Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari dengenin artı değer alması öngörülmektedir.

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

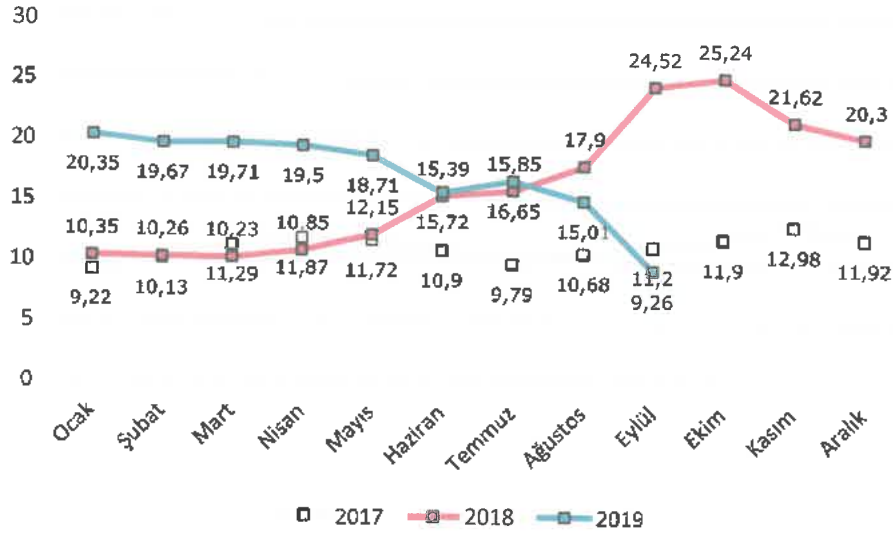
2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, %7,4 olarak açıklanmıştır. 1. Çeyrek ve 2. Çeyrek 2018'deki GSYİH büyüme oranları ise sırasıyla %7,2 ve %5,3 olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk çeyreğinde sırasıyla %11 ve %6,3 oranlarında artan hanehalkı tüketiminin artışındaki yavaşlama (%1,1) nedeniyle Türkiye'nin büyüme ivmesi 2018 yılı 3. Çeyrek diliminde azalmış ve %1,6 olarak açıklanmıştır. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı (YEP) 2018 yılı için %3,8 büyüme beklentisi açıklarken, IMF ve Dünya Bankası büyüme oranını sırasıyla %3,5 ve %4,5 olarak öngörmektedir.



* Tahmini / Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2018, JLL

6.1.2. ENFLASYON

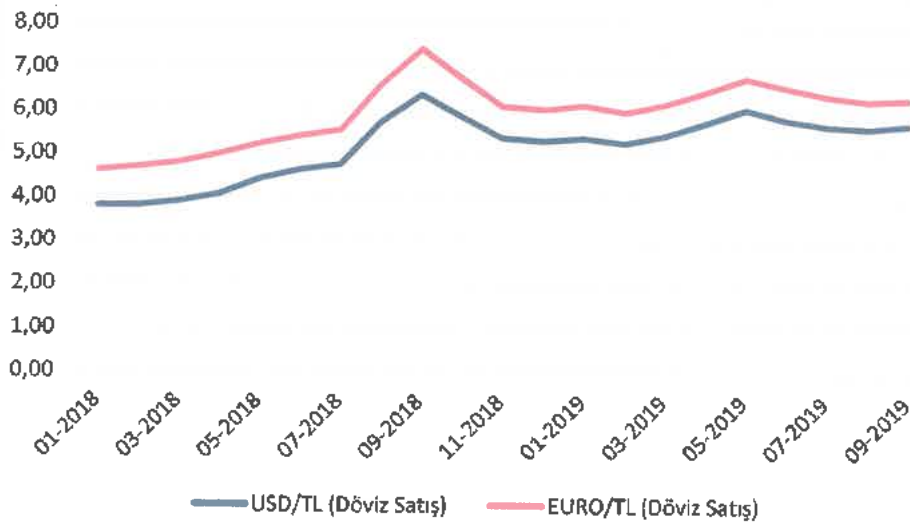
Tüketici Fiyat Endeksi Rakamları'na (2003=100) göre 2019 Ağustos ayında %15,61 olan enflasyon oranı 2019 Eylül ayında %9,26 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK - Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

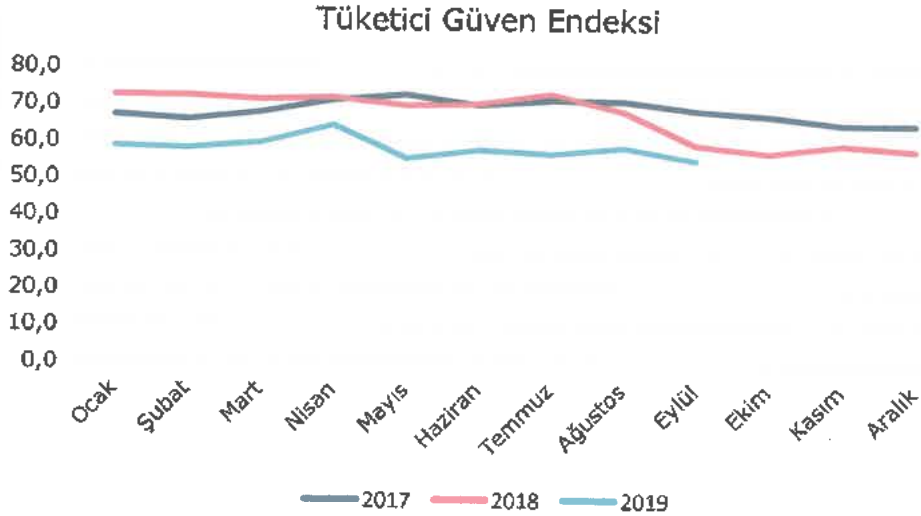
Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası ve ABD ile yaşanan siyasi gerilimin etkisiyle Türk Lirası, 2018 Ağustos ayında ABD Doları (USD) ve Euro (EUR) karşısında rekor seviyede gerilemiştir. Kurlardaki ani dalgalanmanın ardından hükümetin aldığı tedbirlerle yılın son çeyreğinde döviz kurlarında istikrar ve cari işlemler dengesinde kayda değer bir toparlanma sağlanmıştır.



Kaynak: TCMB

6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. 2018 yılı sonunda 76,02 gerileyen endeks; 2019 yılı Eylül sonunda 55,10 seviyesine gelmiştir.



Kaynak: TÜİK

6.1.5. YATIRIM PAZARI

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. 2013 – 2017 yılları arasında sürekli bir artış eğiliminde olan konut satışları 2018 yılında yaklaşık %2 oranında gerileme göstermiştir. 2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık %22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde %59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. Ancak 2012 yılında "yabancı uyruklu kişilere" taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme ve daha sonrasında vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da arttırmıştır. 2019 Ocak' ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 2019 Ağustos Ayı sonuçlarına göre, Ağustos ayında bir önceki aya göre %0,43, geçen yılın aynı dönemine göre %2.80 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak Ayına göre ise %87.40 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.48 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.52 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.32 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.43 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %10'luk (son 6 aylık ortalama %8) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ağustos ayında peşinat kullanım oranı %41, banka kredisi kullanım oranı %15 ve senet kullanım oranı %44 olarak gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %3.18 oranında erime gözlenmiştir. Ağustos ayında satışı gerçekleştirilen konutların %56'sı bitmiş konut stoklarından, %44'ü bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

JLL, 2019'un 2. Çeyreğini kapsayan "Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü" raporuna göre Türkiye'de 432 adet alışveriş merkezi hizmet vermekte olup 31 adet alışveriş merkezi ise yapım aşamasındadır. 2019'un ilk yarısında alışveriş merkezlerinin en yeni oyuncuları sosyal medyada ünlene ve daha çok caddelerde yer alan genç ve farklı konseptli mağazalar olurken, ana mağazaların performansında ciddi artışlar gözlemlenmiştir. Hipermarketler bu artışta önemli rolü oynamaktadır. Raporda ayrıca alışveriş merkezlerinin ayak trafiğine katkı yapan performans sanatları ve E-spor etkinlik merkezleri gibi eğlence alanları ile farklı kesimlere hitap eden gastronomi konseptlerinin öneminin arttığı; ayrıca dekorasyon maliyeti olmaksızın daha düşük kira seviyesinde kiralana "pop-up" mağaza konseptine perakendeci ve yatırımcılar olumlu yaklaşımların devam ettiği belirtilmektedir. Perakende pazarındaki birincil kira, 2019'un ilk yarısı itibarıyla m² başına aylık 325,-TL seviyesinde hesaplanmıştır.

JLL Raporu'na göre geçtiğimiz yıllarda 12 - 15 m² seviyesinde olan kişi başına düşen ofis alanının 8 - 10 m² bandına gerilediği; prestijin geri planda kaldığı, sosyal alanlardan çok verimli alan kullanımına odaklanıldığı gözlenmektedir. Geçtiğimiz yıllarda azaldığı görülen yabancı şirketlerin İstanbul'a yönelik talebinde kayda değer bir iyileşme yaşandığı gözlenirken, taleplerin önemli bir kısmını Asya kökenli şirketlerin oluşturduğu belirlenmiştir. Ayrıca raporda, 2019 yarıyılı itibarıyla İstanbul'daki mevcut A Sınıfı ofis stoku, 2018 yıl ortasına göre yaklaşık 245.800 m² (%4,5) artış gösterdiği belirtilirken, verimsiz hafif sanayi alanlarının çalışma alanlarına dönüştürülmesiyle tek bir alanda maksimum verimlilik elde edilmesini sağlayan, inovatif konsept "Flex" in önümüzdeki dönemde daha yaygınlaşması öngörülmektedir.

Lojistik piyasasında, 2019'un ilk yarısında etkili olan seçim atmosferinin yanı sıra, özellikle mayıs ayındaki döviz kuru dalgalanması nedeniyle durağanlık gözlemlendi. Lojistik kiralama işlemleri 2019 yılının ilk yarısında yaklaşık 53.000 m² ile 2018'in aynı dönemine göre önemli bir oranda (%65) düşüş gösterdi ve 2019'un ilk yarısı itibarıyla lojistik piyasasındaki birincil kira TL bazında 27,50 m²/ay seviyesinde sabit kaldı. 2019'un ilk yarısında kiralama işlemleri bakımından en öne çıkan sektör, yaklaşık %56 ile lojistik hizmet sağlayan 3PL (Üçüncü parti lojistik) firmaları oldu. E-ticaret sektörünün büyümeye devam etmesiyle birlikte, lojistik depo kiralama işlemlerinin artacağı ve ilerleyen süreçte kent içi lojistiğinin önem kazanacağı da raporda öngörülmektedir.

6.2. PİYASA BİLGİLERİ

6.2.1. SATILIK ARSALAR

Taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan satılık arsalarla ait bilgiler aşağıdaki gibidir.



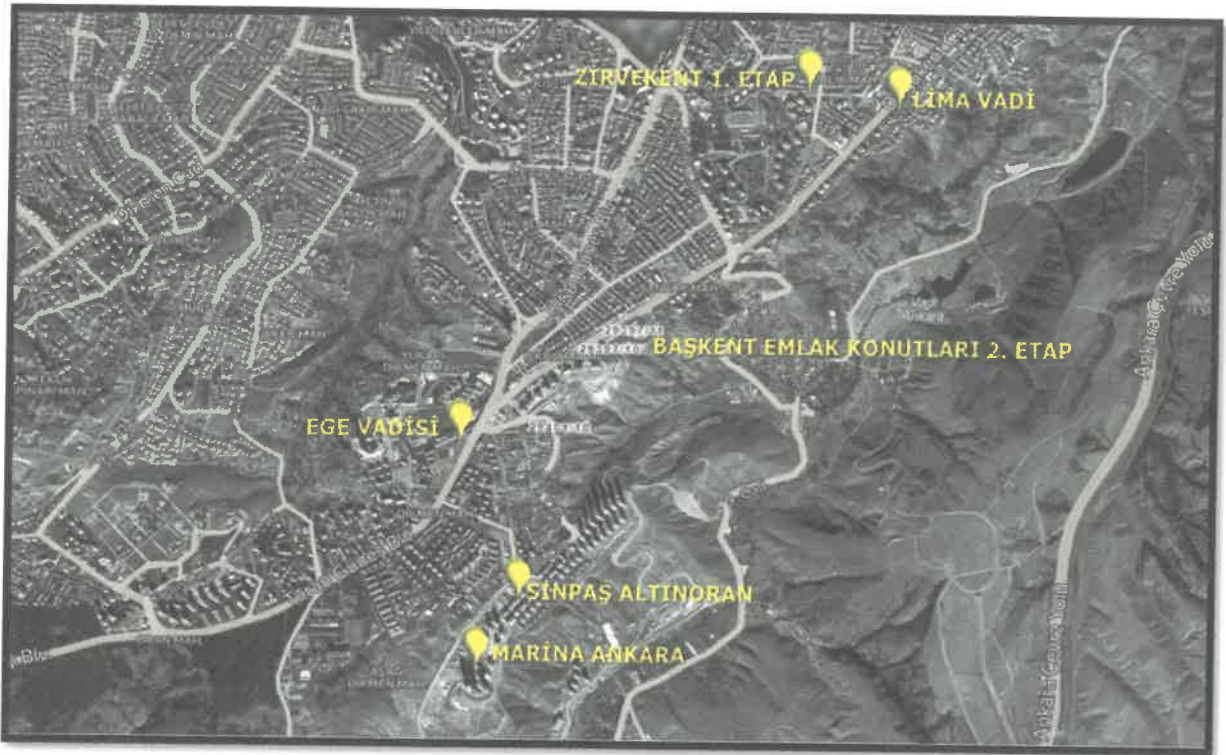
1. İlkbahar Mahallesi'nde, 625. Cadde üzerinde ve Sinpaş Güneypark Konutları karşısında konumlu, 552 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejandına ve "Emsal (E): 0,40 – H: 6,50 m" yapılaşma şartına sahip arsa 2.800.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 5.075,-TL) İlgili tel.: 0312 600 00 01
2. İlkbahar Mahallesi'nde, 625. Cadde üzerinde ve Sinpaş Altınoran Evleri karşısında konumlu, 632 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejandına ve "Emsal (E): 0,40 – H: 6,50 m" yapılaşma şartına sahip arsa 1.650.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 2.610,-TL) İlgili tel.: 0312 600 00 01
3. İlkbahar Mahallesi'nde, Sinpaş Altınoran Evleri karşısında konumlu, 300 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejandına ve "H: 6,50 m" yapılaşma şartına sahip arsa 1.350.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı 4.500,-TL) İlgili tel.: 0312 441 39 39
4. İlkbahar Mahallesi'nde, Galip Erdem Caddesi üzerinde konumlu, 400 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejandına ve "Emsal (E): 0,70" yapılaşma şartına sahip arsa 1.400.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı 3.500,-TL)
İlgili tel.: 0312 600 00 01

6.2.2. SATILIK DÜKKANLAR



- 1) Yıldızevler Mahallesi'nde konumlu halihazırda 60.000,-TL aylık kira getirisi bulunan 1.000 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri 9.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı 9.000,-TL) İlgili tel.: 0312 378 13 40
- 2) Yıldızevler Mahallesi'nde konumlu ve caddeye cepheli bir binanın zemin katındaki 300 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 1.950.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı 6.500,-TL) İlgili tel.: 0312 439 45 45
- 3) Yıldızevler Mahallesi, Turan Güneş Bulvarı'na cepheli bir binanın zemin katındaki 185 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 1.975.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 10.675,-TL) İlgili tel.: 0312 219 65 05
- 4) İkbahar Mahallesi, Turan Güneş Bulvarı'na cepheli bir binanın zemin katındaki 230 m² kapalı kullanım alanlı ve 60 m² bahçe kullanımı olduğu beyan edilen dükkan 2.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 8.695,-TL) İlgili tel.: 0312 473 96 96
- 5) İkbahar Mahallesi, Turan Güneş Bulvarı'na cepheli bir binanın zemin katındaki 300 m² kullanım alanlı ve aylık 12.000,-TL kira getirisi olduğu beyan edilen dükkan 2.300.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 7.665,-TL) İlgili tel.: 0312 440 63 00

6.2.3. SATILIK KONUTLAR



LİMA VADİ				
Tipi	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	m ² Birim Satış Değeri (TL)	İlgilisi
1+1	63	315.000	5.000	0312 441 39 39
2+1	130	645.000	4.962	0312 495 22 28
2+1	128	535.000	4.180	0312 226 77 11
3+1	167	820.000	4.910	0541 344 57 70
4+1	190	885.000	4.660	0312 481 67 07
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)			4.740	

ZİRVEKENT KONUTLARI 1. ETAP				
Tipi	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	m ² Birim Satış Değeri (TL)	İlgilisi
4+1	175	850.000	4.857	0312 926 66 01
4+1	165	850.000	5.152	0312 441 41 70
4+1	150	850.000	5.667	0312 447 00 90
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)			5.225	

EGE VADİSİ				
Tipi	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	m ² Birim Satış Değeri (TL)	İlgilisi
1+1	73	413.000	5.658	0549 827 47 14
2+1	112	571.000	5.098	0549 827 47 14
3+1	172	895.000	5.205	0312 213 33 31
4+1	215	1.080.000	5.025	0549 827 47 14
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)			5.245	

SİNPAŞ ALTINORAN				
Tipi	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	m ² Birim Satış Değeri (TL)	İlgilisi
1+1	80	443.000	5.540	444 19 74
1+1	108	855.800	7.925	
2+1	138	524.600	3.800	
2+1	176	1.732.400	9.845	
3+1	193	1.235.000	6.400	
4+1	182	1.186.000	6.515	
Ortalama m ² Birim Satış Değeri (TL)			6.670	

MARİNA ANKARA				
Tipi	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	m ² Birim Satış Değeri (TL)	İlgilisi
1+1	82	558.400	6.810	444 19 74
2+1	94	636.200	6.770	
3+1	124	837.600	6.755	
Ortalama m ² Birim Satış Değeri (TL)			6.780	

6.4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım kolaylığı,
- Gelişmekte olan bir bölgede konumlanmaları,
- Bölgedeki elit projelerin varlığı,
- Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin altyapısının tamamlanmış olması.

Olumsuz faktör:

- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı; varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeterli kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihl finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,

- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp; ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır.

Parşel üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumuna göre pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı yöntemi**, projenin tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespitinde ise **gelir yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

Maliyet yaklaşımı yönteminin uygulanmasında güncel arsa ve inşaat maliyetleri dikkate alınmıştır. Gelir yaklaşımı yönteminde uygulanma yöntemi olan indirgenmiş nakit akımı tablosuna esas teşkil eden satış değerleri mevcut piyasa verilerinden elde edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmaz natamam durumda olması nedeniyle parseller üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumuna göre pazar değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır. Ancak pazar yaklaşımı yöntemi; maliyet yaklaşımı yönteminde ele alınan bileşenlerden arsaların değerinin hesaplanmasında kullanılacaktır.

Değerlemeye konu projenin tamamlanması durumunda emsal teşkil edecek nitelikte satılık bir bina veya binalar bulunamamasından dolayı projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır. Ancak pazar yaklaşımı yöntemi; gelir yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama m² satış değerlerinin tespitinde kullanılmıştır.

Ayrıca rapor ekinde proje bünyesinde yer alan 14 adet ünitenin bilgi amaçlı olarak satış değerleri sunulmuştur. Değer takdir edilirken tahsisli alanlarda dikkate alınmıştır.

8. BÖLÜM PROJENİN MEVCUT DURUMUNA GÖRE PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

8.1. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

8.1.1. UYGULAMA YÖNTEMİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel öğüden meydana geldiği ve önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Değerlemeye konu proje yeni inşa edilmekte olduğu için amortismanı "% 0"dir.

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile projenin pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

1) Arsaların değeri

2) Arsalar üzerindeki inşaat yatırımlarının mevcut durumuna göre maliyeti

Not: Bu bileşenler, arsalar ve inşaat yatırımlarının ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklere sahiptir.

8.1.2. ARSALARIN DEĞERİ

Arsaların değerinin tespitinde "pazar yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.

Bu yöntemde arsanın bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış/satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerlerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, imar durumu, fiziksel özellikler ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; ayrıca ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Emsaller; değerlemeye konu 29397 ada, 10 no'lu parsel için; konum, imar durumu, büyüklük, fiziksel özellikler ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır. Diğer parseller ise 29397 ada, 10 no'lu parsel için göre tekrar şerefiyelendirilerek belirlenmiştir. Şerefiye çalışmasının detayları şirket arşivimizde yer almaktadır.

ARSA DEĞERİ ŞEREFIYE KRİTERLERİ (%)							
Emsal No	m ² Fiyatı (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler	Büüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	5.070	0%	10%	15%	-10%	-25%	4.563
Emsal 2	2.610	20%	10%	15%	-10%	-15%	3.132
Emsal 3	4.500	0%	10%	15%	-10%	-15%	4.500
Emsal 4	3.500	0%	10%	15%	-10%	-15%	3.500
Ortalama m² Birim Değer							3.920

Emsallerin konum kriterinde; raporun "6.3.1 Satılık Arsalar" bölümünde sunulan emsal krokisinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin imar durumunda lejand ve yapılaşma şartları kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin fiziksel özellikleri kriterinde; parsellerin boş durumda olması ve rapor konusu taşınmazların üzerinde inşa edilen projenin mevcudiyeti göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

8.1.2.1. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, imar durumları, fiziksel özellikler ve büyüklükleri dikkate alınarak takdir olunan m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERİ				
Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	m ² Birim Pazar Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)
29397	10	8.022,29	3.920	31.447.000
29397	11	19.494,80	3.420	66.672.000
29401	10	3.004,07	1.550	4.656.000
TOPLAM				102.775.000

8.1.2. ARSALAR ÜZERİNDEKİ İNŞAAT YATIRIMLARININ MEVCUT DURUMUNA GÖRE MALİYETİ

Parsel üzerinde inşa edilecek olan projedeki blokların yapı ruhsatlarına göre yapı sınıfları III-B ve V-A'dır. Blokların mahal listesi göz önünde bulundurulduğunda inşaat m² birim maliyetinin "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'inde yayınlanan m² birim bedeli dikkate alınmıştır.

Buna göre projenin detayları ve mahal listesi incelendiğinde takdir edilen inşaat birim maliyetleri ile projenin toplam maliyeti aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

Ada/Parsel No	Blok No	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL)	Toplam Maliyet (TL)
29397/10	A	V-A	26.587,20	2.010	53.440.000
	B	V-A	5.081,27	2.010	10.213.000
29397/11	A	V-A	20.589,17	2.010	41.384.000
	B	V-A	17.164,49	2.010	34.501.000
	C1	V-A	14.875,70	2.010	29.900.000
	C2	V-A	16.488,61	2.010	33.142.000
	D	V-A	21.527,88	2.010	43.271.000
29401/10	-	III-B	1.740,70	1.210	2.106.000
TOPLAM			124.055,02		247.957.000

Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiler doğrultusunda projenin genel inşaat seviyesi yaklaşık % 95,75'dir. Mevcut durum inşaat maliyet bedeli **237.419.000,-TL** (247.956.000,-TL x % 95,75 = ~ 237.419.000) olarak hesaplanmıştır.

8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Arsaların değeri..... : 102.775.000,-TL

İnşaat yatırımlarının mevcut durumuna göre maliyeti..... : 237.419.000,-TL olmak üzere

Toplam 340.194.000 TL'dir.

9. BÖLÜM PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

9.1. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

9.1.1. UYGULAMA YÖNTEMİ

Gelir yaklaşımı yöntemi iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri,

gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Değerlemede "Net Bugünkü Değer" in tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır. Bu yöntemde, gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörülür. Gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu gayrimenkullerin net bugünkü değeri 2 yıllık süreç içerisinde hesaplanmıştır. Projeksiyondan elde edilen nakit akımları; ekonominin, sektörün ve gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkullerin toplam değeri hesaplanmıştır. Bu toplam değer, taşınmazların mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

Ayrıca gelir yaklaşımı yönteminde vergi öncesi dönem ve reel iskonto oranı esas alınarak hesaplama yapılmıştır.

9.1.2. VARSAYIMLAR VE KABULLER

- Parseller üzerinde geliştirilecek proje için, mimari projeler hazırlanmış ve yapı ruhsatları alınmıştır. Yapı ruhsatlarından elde edinilen verilere inşaat alanı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Ada/Parsel No	Blok No	Nitelik	B.B. Adedi	Kullanım Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m ²)
29397/10	A	Mesken	117	13.952,69	V-A	26.587,20
		Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	2	82,53		
		Ortak Alan	2	12.551,98		
	B	Mesken	15	2.735,79	V-A	5.081,27
		Ortak Alan		2.345,48		
	29397/11	A	Mesken	79	10.452,36	V-A
Ortak Alan				10.136,81		
B		Mesken	71	8.540,64	V-A	17.164,49
		Ortak Alan		8.623,85		
C1		Mesken	62	7.487,68	V-A	14.875,70
		Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	1	57,85		
		Ortak Alan		7.330,17		
C2		Mesken	69	8.365,74	V-A	16.488,61
		Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	3	182,10		
		Ortak Alan		7.940,77		
D		Mesken	93	11.179,53	V-A	21.527,88
		Ortak Alan		10.348,35		
29401/10	-	Ofis ve İşyeri	1	1.740,70	III-B	1.740,70
TOPLAM			506	124.055,02		

- Proje bünyesindeki konutların brüt kullanım alan dağılımı aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.

TİP	SATIŞA ESAS BRÜT ALANI ARALIĞI (m ²)	ADEDİ
2+1	93,81 - 109,44	6
3+1	139,51 - 243,59	467
4+1	164,93 - 175,41	33
Toplam		506

- İnşa edilmekte olan projedeki dairelerin kullanım tiplerine göre satılabilir alanları aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

B.B. TİPİ	ADET	Toplam Brüt m ² Alanı
2+1	6	615,17
3+1	467	68.171,78
4+1	33	5.748,20
Genel Toplam	506	74.535,15

- Projedeki ticari üniteye ait satılabilir alan bilgisi aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

B.B. TİPİ	ADET	Toplam Brüt m ² Alanı
Ticari	1	1.740,70

Not: Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilen projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. Söz konusu projeden farklı bir proje uygulanması durumunda (tadilat ruhsatı, tadilat projesi alınması durumunda) bu raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan değerler geçersiz olacaktır.

- Başkent Emlak Konutları 2. Etap Projesi; "Anahtar Teslimi Götürü Bedel" ile yapılacak olup 27.01.2017 tarihinde anahtar teslimi ihalesi yapılmış olup ihale bedeli 203.800.000,-TL ile ASL. İnşaat Taah. ve San. Tic. A.Ş.'de kalmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. ile Kalyon İnşaat San. Ve Tic. A.Ş. arasında 16.02.2017 tarihinde sözleşme yapılmıştır.
- Rapor ekinde sunulan mahal listelerinde yer alan bilgiler mevcut inşaat maliyet bedelleri ile satış birim değerleri takdir edilirken dikkate alınmıştır.
- Projenin bugünkü finansal değerinin bulunmasında tüm ticari ve konut ünitelerinin tamamının satılacağı dikkate alınmıştır.
- Satılabilir dükkan ve konut alanlarının dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Fonksiyonu	Satılabilir Alan (m ²)
Konut	74.535,15
Ticari	1.740,70

- Değerlemede bölgedeki emsal olabilecek taşınmazlar ve projeler dikkate alınmıştır. Buna göre piyasa bilgilerinden elde edilen verilen doğrultusunda dükkan ve konutlar için takdir edilen ortalama m² değerler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

KONUT PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)

Emsaller	m ² Birim Fiyatı (TL)	Konum	Büyükük	İnşaat Özellikleri	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Lima Vadi	4.740	5%	0%	0%	-15%	4.265
Zirvekent Konutları 1. Etap	5.225	15%	0%	5%	-15%	5.485
Ege Vadisi	5.245	5%	0%	0%	-15%	4.720
Sinpaş Altınoran	6.670	0%	0%	0%	-15%	5.670
Marina Ankara	6.780	5%	0%	0%	-15%	6.100
Ortalama m2 Birim Değeri						5.250

DÜKKAN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)

Emsaller	m ² Birim Fiyatı (TL)	Konum	Büyükük	Reklam Kabiliyeti	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal-1	9.000	30%	0%	20%	-15%	12.150
Emsal-2	6.500	30%	-5%	45%	-15%	10.075
Emsal-3	10.675	20%	-15%	15%	-15%	11.210
Emsal-4	8.695	20%	-10%	40%	-15%	11.740
Emsal-5	7.665	20%	-5%	40%	-15%	10.730
Ortalama m2 Birim Değeri						11.180

- Emsallerin konum kriterinde; raporun "6.3.2 Satılık Dükkanlar ve 6.3.3 Satılık Konutlar" bölümünde sunulan emsal krokisinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; değerlemeye konu projeye göre merkeze, ana yola, ulaşım akslarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.
- Dükkan emsalleri; projede satışa sunulmuş ticari üniteye göre büyükük, reklam kabiliyeti kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.
- Konut emsalleri; projede satışa sunulmuş k göre büyükük, inşaat özellikleri kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.
- Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.
- Emsal analizinden hareketle projede yer alan konutların ortalama m² satış değeri **5.250,-TL**; ticari ünitenin m² satış değeri **11.180,-TL** olarak kabul edilmiştir.
- Rapor konusu arsa üzerinde geliştirilecek proje bünyesindeki gayrimenkullerin de m² başına satış değerinin 2020 ve daha sonraki yıllar için % 15 kadar artacağı öngörülmüştür.

Satışların Gerçekleşme Oranı:

- Satış oranları belirlenirken yakın bölgedeki nitelikli projelerdeki satış oranları ve şirket arşivimizdeki benzer projelerdeki verilerden faydalanılmıştır. Satışın yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	SATIŞ DÖNEMLERİ		
	2019	2020	2021
Konut Satış Oranı	% 30	% 45	% 30
Ticari Birim Satış Oranı	% 0	% 50	% 50

- Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi.
- Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2016-2019 yılı ortalama TL cinsinden devlet tahvilinin net faizi yaklaşık % 13 civarındadır.
- Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 4 olarak kabul edilmiştir.
- Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 17 (Risksiz Getiri Oranı (% 13) + Risk primi (% 4)) olarak kabul edilmiştir.
- Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

9.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akış tablosunda sunulan analiz sonucunda; projenin satış hasılatlarının bugünkü toplam finansal değeri ~ **344.013.000,-TL** olarak bulunmuştur.

Ulaşılan bu değer; parseller üzerinde inşaatı devam etmekte olan projenin mevcut onaylı mimari projelerine ve yapı ruhsatlarına göre belirlenmiş olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda ulaşılan değerde de farklılık olabilir.

10. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumuna göre pazar değeri; maliyet yaklaşımı yöntemi, projenin tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespiti ise gelir yaklaşımı yöntemi ile belirlenmiştir.

Buna göre; parseller üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumuna göre pazar değeri için **340.194.000 TL** projenin tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değeri için ise; **344.013.000,-TL** kıymet takdir olunmuştur.

11. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen projenin yerinde yapılan incelemesinde, arsaların konumlarına, büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, imar durumlarına, yapıların planlanan mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan toplam KDV hariç pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
Projenin Mevcut Durumuna Göre Pazar Değeri	340.194.000	57.846.285	52.490.975
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Pazar Değeri	344.013.000	58.495.665	53.080.235

Not: 10.10.2019 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,8810 TL; 1,-EUR = 6,4810 TL'dir.

Projenin mevcut durumuna göre değeri KDV dahil pazar değeri 401.428.920,-TL'dir. KDV oranı % 18 alınmıştır.

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 11 Ekim 2019

(Değerleme tarihi: 08 Ekim 2019)

Saygılarımızla,



Batuhan BAŞ
 Şehir Plancısı
 Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK
 Jeoloji Mühendisi
 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- İNA Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Yapı Ruhsatları
- Sözleşme Örneği
- Bağımsız Bölüm Bazında Pazar Değeri Tablosu (14 adet bağımsız bölüm)
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler ve SPK Lisans Belgeleri
- Tapu Suretleri ve Taşınmazlara Ait Tapu Kayıt Belgesi (Ekli Klasöründe)